

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

**B 20 Gewerbegebiet Süd –
3. Änderung**

Planfertiger

Gemeinde Eichenau – Bauamt –
Hauptplatz 2, 82223 Eichenau

Bearb.: L. Dietz/M. Dietrich

Plandatum

26.10.2016 – Entwurf
07.03.2017



Begründung

- 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 20 Gewerbegebiet Süd umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2044/31 - 2044/36, 2044/2, 2044/42 und 2044/5 Teilfläche und hat eine Größe von rund 5.000 m². Das Plangebiet liegt inmitten des Gewerbegebietes im Süden der Gemeinde Eichenau.

Im Norden markiert die Verlängerung der Ringstraße die Grenze des Plangebiets, im Osten ein Teilstück des Weidachweges. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den sogenannten „Handwerkerhof“, in dem sich hufeisenförmig aneinandergereihte Gewerbebauten befinden.

2 Planungsrechtliche Situation

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Bebauungsplangebiet des B 20 als Gewerbegebiet dargestellt.

Für den Planbereich existiert ein seit 24.12.1983 rechtsverbindlicher Bebauungsplan B 20 Gewerbegebiet Süd und 2 Änderungen aus den Jahren 1985 und 1999. Mit der vorliegenden 3. Änderung soll der Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 geändert werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist notwendig um den Handwerkerhof in der ursprünglich gewünschten Form fertigstellen zu können und um die Erschließung zu sichern.

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes B 20 Gewerbegebiet Süd nicht berührt werden, kann die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB erfüllt werden. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans B 20 Gewerbegebiet Süd ist ein Bauantrag für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2044/2 aus dem Jahre 2014, der einen Anbau an die bereits bestehenden Gebäude auf den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken vorsieht. Durch den Anbau entsteht ein Baukörper mit einer Länge von insgesamt 61,06 m (davon 49,70 m in zweigeschossiger und 11,36 m in eingeschossiger Bauweise) und somit ein Baukörper in geschlossener Bauweise. Da der Bebauungsplan B 20 Gewerbegebiet Süd offene Bauweise festsetzt, sind nach Auffassung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck die Grundzüge der Planung berührt, so dass Voraussetzung für die Befreiung ein entsprechender Bebauungsplan-Änderungsbeschluss der Gemeinde war. Der Gemeinderat beschloss deshalb am 14.10.2014, den Bebauungsplan B 20 Gewerbegebiet Süd in Teilbereichen bezüglich der Bauweise zu ändern.

Weiterer Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Änderung der Festsetzung des Weidachweges (vormals Schreiberweg) von Fuß- und Fahrradweg in öffentliche

Verkehrsfläche. Der Weidachweg hat hier Erschließungsfunktion für die anliegenden Gewerbegrundstücke und muss dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, damit die bereits erfolgte Widmung als Ortsstraße nach öffentlichem Recht nicht im Widerspruch zum Bauplanungsrecht steht. Dies entspricht dann auch der Festsetzung im angrenzenden neueren Bebauungsplan B 23 Gewerbegebiet III. Dort ist die südwestliche Fortsetzung des Weidachweges bereits als öffentliche Verkehrsfläche ohne Widmungsbeschränkung festgesetzt.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Bauweise

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise entfällt. Dies ermöglicht es, den sogenannten Handwerkerhof als „Rechteck“ zu vervollständigen und somit die Hauslänge der offenen Bauweise von 50 m zu überschreiten. Der Verzicht auf die Festsetzung der offenen Bauweise löst keine städtebaulichen Spannungen aus, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, das insgesamt sehr dicht bebaut ist, keine großen Freiflächen besitzt bzw. besonderer Gliederung bedarf, so dass die hiermit ermöglichte Vergrößerung des Handwerkerhofes hier als noch maßstäblich empfunden wird.

4.2 Verkehrsfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Gehwegfläche, die zugleich als Fahrradweg zu benutzen ist (Fuß- und Radweg) wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ersetzt.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 2 bereits erfolgten Änderungen gelten im Änderungsbereich auch weiterhin

Gemeinde:

Eichenau, den

.....
(Peter Münster, Erster Bürgermeister)